

環境と経済の両立を目指す住宅開発企業の日独比較に関する研究

ータカラレーベンと Vonovia SE の ESG 経営を中心にー

谷尾 花梨

指導教員 中村 直人

研究背景

近年、地球温暖化対策としての脱炭素化は国際社会全体の共通課題となっており、2015年のパリ協定以降、各国は2050年頃までのカーボンニュートラル達成を政策目標として掲げてきた。この世界的な脱炭素化の流れの中で、建築・住宅分野はエネルギー消費量および二酸化炭素排出量の割合が大きく、脱炭素社会の実現に向けて極めて重要な分野として位置付けられている。その結果、住宅業界においては、省エネルギー性能や環境配慮を経営戦略の中核に据える「環境経営」の必要性が一層高まっている。

研究目的

本研究の目的は、日本とドイツという制度環境および市場構造の異なる二国を対象に、住宅企業の環境経営のあり方を比較分析し、その必要性和意義を明らかにすることである。具体的には、日本の中堅デベロッパーであるタカラレーベンと、ドイツ最大級の住宅企業である Vonovia SE を事例として取り上げ、両社の環境経営の特徴を制度的背景と結び付けて検討することを目的とする。

研究方法

各国の住宅関連制度（日本の ZEH・ZEH-M 制度、ドイツの建築物エネルギー法および関連金融支援制度）に関する公的資料、ならびに両社の統合報告書・サステナビリティ関連の公式情報を用いた文献調査および比較分析を行った。分析は、環境目標の設定、省エネルギー・再生可能エネルギー導入、環境情報開示といった観点から比較分析を実施した。

分析結果

分析の結果 Vonovia は法規制と金融制度に支えられた環境経営を展開しており、既存住宅ストックを含めた長期的なゼロエミッション化を経営戦略の中核に位置付けていることが明らかとなった。一方、タカラレーベンは、日本の制度環境の下で ZEH-M を中心とした省エネルギー住宅の供給を進め、環境配慮をブランド価値や商品差別化として活用している点に特徴が見られた。両社の差異は、企業規模や意識の違いというよりも、制度環境および住宅市場の構造的違いに起因していることが究明された。

考察・結論

本研究から、Vonovia SE は厳格な欧州の環境規制を背景に、環境対応を事業戦略の中核に位置づけているのに対し、タカラレーベンは再生可能エネルギー事業や ZEH 対応などを通じた付加価値型の環境対応にとどまっていることが明らかとなった。この差異は、企業努力だけでなく制度環境の違いに起因しており、日本の中堅不動産企業には、環境経営を中長期的な競争戦略として組み込むことが今後の課題である。